

Aufwertungsprozesse in Magdeburger Altbauquartieren: Erklärungsgehalt der Gentrification-Theorie unter Schrumpfungsbedingungen

Weist, Thorsten

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Weist, T. (2006). Aufwertungsprozesse in Magdeburger Altbauquartieren: Erklärungsgehalt der Gentrification-Theorie unter Schrumpfungsbedingungen. *Europa Regional*, 14.2006(4), 181-193. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48083-8>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Aufwertungsprozesse in Magdeburger Altbauquartieren: Erklärungsgehalt der Gentrification-Theorie unter Schrumpfungsbedingungen

THORSTEN WEIST

Abstract

Social Enhancement Processes in Older Districts of Magdeburg: What the Gentrification Theory Can Explain in an Environment Experiencing Contraction

Population losses and economic decline have characterised processes of urban development in eastern German cities for more than a decade. There has also been a tendency in recent years for people to move into city centre districts with architecture from the period of promotorism. This article will query to what extent this quantitative increase in significance is also accompanied by a social enhancement of the inhabitant structure, what critical factors are the causes of this process or whether these developments can be explained with the gentrification theory.

The findings of a study carried out in three city centre spaces of Magdeburg indicate that there has been a substantial interchanging of population since the mid-90's where higher social status population groups dominate in the areas under study. Admittedly, the gentrification theory was only able to provide limited explanations for these restructuring processes because there were no displacement processes concomitant to these moves. However, it was noticed that the decision to live in a particular space was dictated by the existence of a quiet residential environment with a great deal of park areas nearby as opposed to gentrification preferences (such as a wide variety of infrastructures or architectural design).

High-income households, civil servants, salaried employees and families with children can be identified as the groups of persons among the initiators of social enhancement processes because they explicitly prefer living in the city centre and only have a below-average intention to move away. The three areas under study differ from one another with reference to their restructuring intensity and the causes for the influx of families, meaning that the enhancement processes can be described less in a uniform theoretical framework. Instead, they should be explained with individual analyses of specific areas.

social enhancement, gentrification, contraction, eastern Germany, city centre, living

Zusammenfassung

Einwohnerverluste und ökonomische Abstiegsprozesse charakterisieren nun bereits seit mehr als einer Dekade Stadtentwicklungsprozesse in ostdeutschen Städten. Gleichwohl verzeichnen innerstädtische Gründerzeitquartiere seit den letzten Jahren einen vermehrten Zuzug. In diesem Artikel wird die Frage diskutiert, inwieweit dieser quantitative Bedeutungsgewinn ebenfalls mit einer sozialen Aufwertung der Bewohnerstruktur einhergeht, welche kritischen Faktoren dafür ursächlich sind bzw. ob diese Entwicklungen mit der Gentrification-Theorie erklärt werden können.

Die Ergebnisse einer in drei innerstädtischen Quartieren Magdeburgs durchgeführten Studie zeigen, dass seit Mitte der neunziger Jahre ein erheblicher Bevölkerungsaustausch stattfindet, wobei nun überwiegend sozialstatushohe Bevölkerungsgruppen in den Untersuchungsgebieten dominieren. Allerdings können die Umschichtungsprozesse nur bedingt mit der Gentrification-Theorie erklärt werden: Die Umzüge werden von keinen bedeutsamen Verdrängungsprozessen begleitet. Insbesondere aber fällt auf, dass Wohnstandortentscheidungen für die betrachteten Quartiere vielmehr durch die Existenz eines ruhigen und durchgrünten Wohnumfelds anstatt durch gentrificationrelevante Wohnpräferenzen (z.B. vielfältige Infrastrukturangebote, architektonische Gestaltung) determiniert sind.

Insbesondere einkommensstarke Haushalte, Beamte und Angestellte sowie Familien mit Kindern können als diejenigen Personengruppen identifiziert werden, die aufgrund ihrer explizit innenstadtorientierten Wohnpräferenzen sowie ihrer lediglich unterdurchschnittlichen Fortzugsabsichten zu den Initiatoren der sozialen Aufwertungsprozesse zählen.

Die drei Untersuchungsgebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Umschichtungsintensität und der den Zuzug auslösenden Ursachen voneinander, so dass die Aufwertungsprozesse weniger in einem einheitlichen theoretischen Konzept darstellbar sind, sondern vielmehr durch jeweils individuelle Gebietsbetrachtungen erklärt werden müssen.

Aufwertung, Gentrification, Schrumpfung, Ostdeutschland, innerstädtisch, Wohnen

Einleitung

Entwicklungsprozesse in Städten bilden zu einem erheblichen Teil die ökonomischen, demografischen und sozialen Entwicklungstendenzen ab, die auf gesamtgesellschaftlicher Ebene richtungsbestimmend sind. Dementsprechend vollzieht sich Stadtentwicklung in den

meisten ostdeutschen Städten als ein Prozess, der seit mehr als einem Jahrzehnt durch „De-Ökonomisierung“, „De-Population“ und „Disurbanisierung“ geprägt wird (vgl. HANNEMANN 2003, S. 18ff.; HERFERT 2002, S. 334ff.). Dies bedeutet, dass die insbesondere aus ökonomischen Abstiegsprozessen und

einer rückläufigen Bevölkerungszahl resultierenden Schrumpfungsprozesse zu einer massiven Herausforderung für die Funktionsfähigkeit der Städte werden.

Parallel zu diesem Bedrohungsszenario erfahren jedoch seit Ende der neunziger Jahre mehrere innerstädtische Wohngebiete in ostdeutschen Großstadt-

en eine positive Einwohnerentwicklung (vgl. WIEST u. HILL 2004, S. 361ff.). Zweifelsohne führten die seit 15 Jahren im Rahmen der Städtebauförderung implementierten Programme zu einer Stabilisierung baulicher Strukturen und einer Umsetzung des Prinzips der erhaltenden Stadterneuerung (vgl. u.a. BMVBW 2002). Fraglich ist allerdings, ob allein baulich-investive Maßnahmen ein ausreichendes Instrumentarium darstellen, adäquat auf die Schrumpfungsdynamiken zu reagieren bzw. inwieweit eine solche Strategie zu den beobachteten Einwohnerzuwächsen beigetragen hat. Zur Beantwortung dieser Fragestellungen ist es notwendig, neben der Angebotsplanung nun v.a. die Nachfrageseite zu betrachten, d.h. einerseits die möglichen sozialstrukturellen Veränderungen der Bewohnerschaft sowie andererseits deren Wohnstandortbedürfnisse zu untersuchen. Den theoretischen Ausgangspunkt hierfür bildet das Konzept der Gentrification, wobei hier der Definitionsansatz von FRIEDRICHS „Gentrification ist der Austausch einer statusniedrigen Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet“ (1996, S. 14) gewählt wird, da dieser explizit auf die sozialen Umschichtungsprozesse fokussiert.

Unter den gegebenen Schrumpfbedingungen können soziale Aufwertungsprozesse nur auf kleinräumiger Ebene zu erwarten sein, da Einwohnergewinne in einem Wohngebiet immer nur auf Basis von Verlusten in einem anderen möglich sind. Die abnehmende Verteilungsmasse führt dabei zu einer intensivierten Konkurrenz zwischen den einzelnen Wohngebietstypen. Die hierbei aufgestellte Vermutung, dass in diesem Wettbewerb insbesondere repräsentative Gründerzeitgebiete gestärkt werden, basiert auf drei möglichen Erklärungsansätzen: Erstens verlieren objektiv messbare Nachteile, die diesen Wohngebietstypus sowohl vor der Wende (verfallsbedingte Leerstände, Ausstattungsmängel) als auch im ersten Nachwendejahrzehnt (Sanierungsbelastigungen, hohe Mieten im sanierten Bestand) kennzeichneten, zunehmend an Bedeutung. Zweitens kann von einer Verringerung des zu DDR-Zeiten vorherrschenden Negativimages bzw. einer Wiederanknüpfung an subjektiv wahrgenommene Vorkriegscharakterisierungen als gehobene Wohnstandorte ausgegangen werden. Und drittens könnte ein Be-

deutungsgewinn gentrificationrelevanter Wohnpräferenzen – damit sind Bedürfnisse nach einer gehobenen Wohnungs- und Infrastrukturausstattung, einer attraktiven architektonischen Gestaltung sowie einer lebendigen Wohnumgebung gemeint, die überwiegend nur in zentralen Wohnlagen befriedigt werden können – zu einem Nachfrageanstieg zugunsten innerstädtischer Wohnstandorte führen, zumal die rückläufige Suburbanisierungsdynamik diesen Trend verstärken könnte.

Diesen Fragen wird im Folgenden am Beispiel Magdeburgs nachgegangen.¹ Die Stadt Magdeburg weist in den für die Untersuchung relevanten Dimensionen – Demografie, Ökonomie, Sozialraum, Wohnungsmarkt und Wohnmobilität – die für ostdeutsche Städte typischen Schrumpfungssphänomene sowie eine in Abgrenzung zu einzelnen ostdeutschen Stabilitätsinseln erhebliche Schrumpfungsbetroffenheit auf.

Quartiersentwicklung unter Schrumpfbedingungen

Vor dem Hintergrund anhaltender Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland erscheint es auf den ersten Blick zweifelhaft, ob der Gentrification-Ansatz einen genügenden Erklärungsgehalt für die Einwohnerzuwächse in innerstädtischen Wohnquartieren aufweisen kann. So können beispielsweise die gesamtstädtischen Einwohnerverluste und die zunehmende Überalterung das Nachfragepotenzial sozialstatushoher Bevölkerungsgruppen beträchtlich verringern. Gleichzeitig mindert die mit der ökonomischen Schrumpfung vermutlich einhergehende Verschlechterung der arbeitsplatzbezogenen und infrastrukturellen Angebotssituation die Attraktivitätsanreize für potenzielle Zuzügler mit gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen (vgl. HILL u. WIEST 2004, S. 32). Insbesondere aber minimiert der schrumpfbedingt entstandene Mietermarkt aufgrund des Wohnraumüberhangs sowie des geringen Mietniveaus

das Verdrängungsrisiko beträchtlich, so dass der doppelte Invasions-Sukzessions-Zyklus (vgl. DANGSCHAT u. FRIEDRICHS 1988) empirisch eher nicht zu erwarten sein wird.

Allerdings hat sich dieser Mietermarkt seit seiner Etablierung gegen Ende der neunziger Jahre in den meisten ostdeutschen Städten beschleunigend auf einen Austausch der Quartiersbevölkerung ausgewirkt. Ein Mietermarkt zeichnet sich einerseits durch einen überproportional großen Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand aus, und andererseits muss der Angebotsüberhang zu einem deutlichen Einflussgewinn zugunsten der Mieter – insbesondere durch sinkende Mietpreise – führen (vgl. STEINFÜHRER 2004, S. 59). Diese Bedingungen treffen weitgehend auch auf Magdeburg sowie die kleinräumigen Untersuchungsgebiete zu: Ungefähr vier von fünf Magdeburgern leben in einer Mietwohnung (vgl. HARTH et al. 1998, S. 68). Zwischen 1995 und dem Jahr 2000 sind die monatlichen Nettokaltmieten in Altbau- und Neubauwohnungen (Mittelwerte bei Neuvermietungen) in Magdeburg von 6,70 €/m² auf unter 5,00 €/m² abgesunken und haben sich seither auf diesem niedrigen Niveau stabilisiert (nachrichtlich von Aengevelt-Research, Datenquelle: IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND E.V./RING DEUTSCHER MAKLER E.V.). Dieser Trend gilt für alle Wohngebietstypen. Gleichzeitig liegt das Mietniveau speziell im Altbaubestand in Magdeburg seit den letzten Jahren kontinuierlich unterhalb des Vergleichsniveaus der meisten anderen ostdeutschen Städte (vgl. RING DEUTSCHER MAKLER E.V.).

Die mit dem Mietermarkt verbundene relativ große Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt hat in vielen ostdeutschen Städten zu einer erhöhten innerstädtischen Umzugsmobilität geführt (vgl. HILL u. WIEST 2004, S. 27; WIEST u. HILL 2004, S. 365ff.), da die eigenen Wohnwünsche für viele Mieter nun viel leichter realisierbar waren. Abbildung 1 veranschaulicht das unterschiedliche Ausmaß der Umzugsmobilität in Großstädten der alten und der neuen Bundesländer.

In diesem Kontext stellt sich die Frage, inwieweit in den vergangenen Jahren soziale Umschichtungsprozesse in gründerzeitlich geprägten Quartieren Magdeburgs beobachtet werden können bzw. ob diese immer noch andauern. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, wel-

¹ Der folgende Beitrag stellt eine Kurzfassung der Diplomarbeit dar, die im Dezember 2005 am Geographischen Institut der Humboldt-Universität zu Berlin eingereicht wurde (vgl. WIEST 2006). Die empirische Grundlage der Untersuchung bildet eine schriftliche Bewohnerbefragung, die im Juni 2005 durchgeführt wurde. Abweichend vom Untersuchungsdesign der Diplomarbeit werden hier lediglich die Ergebnisse von drei innerstädtischen Wohnquartieren Magdeburgs (in insgesamt 12 Straßenzügen; N = 213) dargestellt, diese dafür einer erweiterten und vertieften Betrachtung unterzogen.

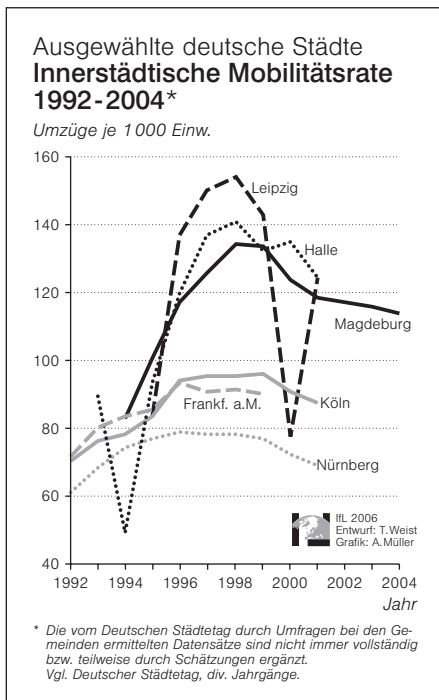


Abb. 1: Innerstädtische Mobilitätsrate ausgewählter Städte, 1992 bis 2004*

Quelle: DEUTSCHER STÄDTETAG, 1994 - 2003; für Magdeburg: LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK 2005, S. 29; eigene Berechnungen

che Bevölkerungsgruppen überwiegend den Quartierswandel befördern und inwieweit die für Gentrification typischen Merkmale (Verdrängungsgefährdungen, gentrificationrelevante Wohnpräferenzen) identifiziert werden können.

Zur Beantwortung dieser Fragen können neben den aktuellen empirischen Untersuchungen zusätzlich die Ergebnisse einer bereits Mitte der neunziger Jahre in Magdeburg durchgeführten Studie herangezogen werden, in der die seinerzeit vorhandenen sozialen Segregationsmuster auf gesamtstädtischer Ebene untersucht wurden (vgl. HARTH et al. 1996; HARTH et al. 1998). Der zentrale Befund der Autoren lautete damals, dass sich trotz der zunehmend ausdifferenzierenden Sozialstrukturen nur eine gering ausgeprägte soziale Segregation feststellen ließ. Aufwertungsprozesse wurden hauptsächlich auf der baulich-physischen und weniger auf der sozialen Ebene diagnostiziert. Basierend auf dem nachwirkenden Negativimage der Gründerzeitgebiete, der geringen Verdrängungsgefahr infolge hoher Leerstände sowie den seinerzeit hohen Mieten in sanierten Altbaubeständen, die diesen Wohngebietstypus gegenüber suburbanen Wohnalternativen benachteiligte, vermuteten die Autoren lediglich untergeordnete, durch urbane Wohnpräferenzen getragene Nachfrageeffekte

und somit auch nur verhaltene soziale Aufwertungsprozesse. Dafür prägten die Autoren den Begriff einer „gespaltenen Gentrification“, also ein durch private Investitionen und kommunale Subventionen beförderter baulicher Gentrification-Prozess, bei dem die soziale Aufwertungskomponente aber noch fehlt. Als potenzielle Pioniere und Gentrifier konnten in Magdeburg nur relativ wenige Personen identifiziert werden – und dies sowohl anhand der ursprünglichen als auch einer an ostdeutsche Verhältnisse angepassten sozialstatistischen Akteursdefinition. Diese Gruppen – insbesondere die Pioniere – bevorzugten zudem deutlich unterproportional repräsentative Gründerzeitgebiete als Wohnstandorte. Bei der Wichtigkeit wohnungs- und wohnumfeldspezifischer Kriterien dominierten vielmehr Merkmale wie Miethöhe und Wohnsicherheit gegenüber gen-

trificationrelevanten Wohnpräferenzen. Alleinige Anzeichen einer sozialstrukturellen Umschichtung bildeten damals nur die von den Bewohnern formulierten Aufwertungserwartungen sowie ein leicht überdurchschnittlicher Zuzug Beserverdienender in Gründerzeitgebiete.

Untersuchungsgebiete in Magdeburg

Im Rahmen der Untersuchung wurden diejenigen innerstädtischen Quartiere Magdeburgs berücksichtigt, deren Einwohnerzahlen seit etwa 1997 stabile bzw. ansteigende Werte verzeichnen. Einzelne Straßenzüge in den drei ausgewählten Wohnquartieren bildeten die eigentlichen Untersuchungsgebiete, da das Bevölkerungswachstum auf dieser räumlichen Ebene noch deutlich höhere Werte aufweist als auf der Stadtteilebene (Abb. 2). Angemerkt werden muss, dass

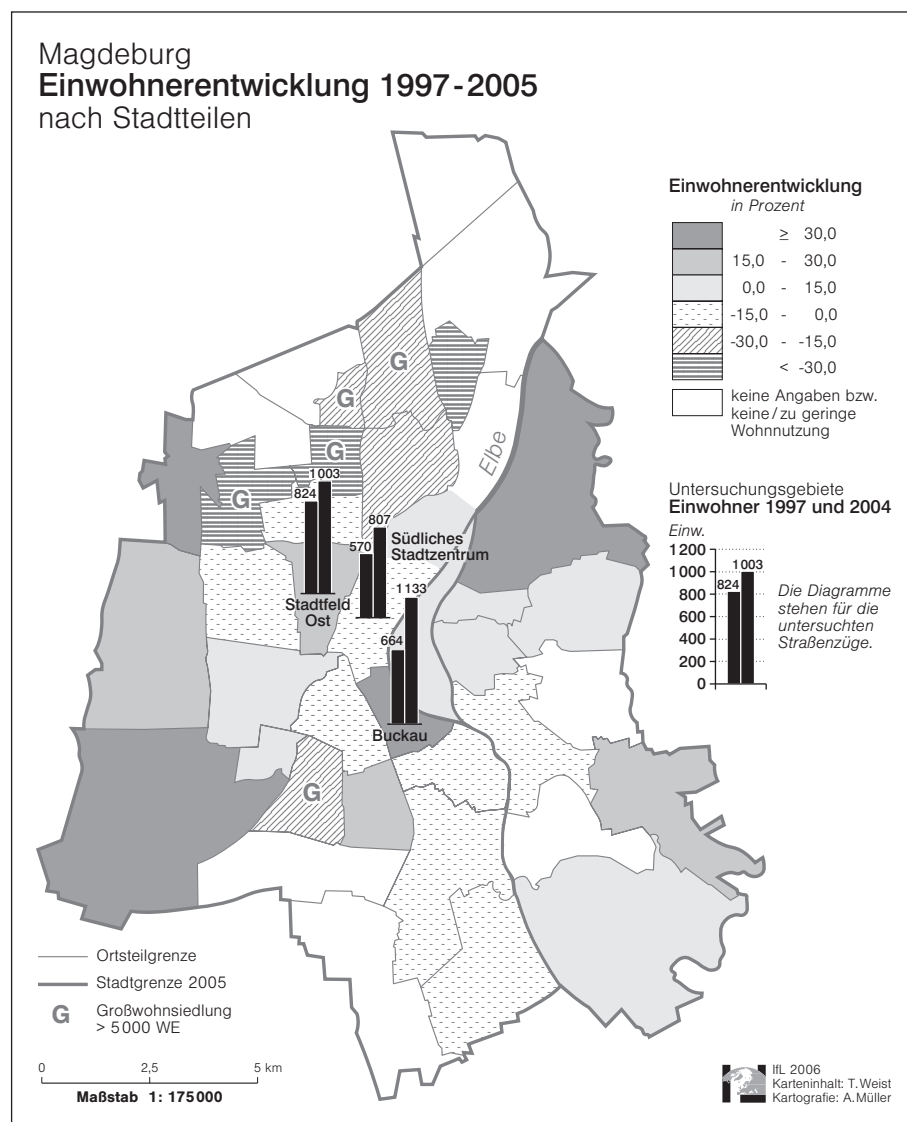


Abb. 2: Einwohnerentwicklung Magdeburgs 1997 bis 2005, nach Stadtteilen und Untersuchungsgebieten

Quelle: nachrichtlich von LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK 2005

die Einwohnerentwicklung im Südlichen Stadtzentrum im betrachteten Zeitraum zwar rückläufig ist, der Wert von -0,1 % jedoch vielmehr auf eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung verweist.

Südliches Stadtzentrum

Das Südliche Stadtzentrum als Teil der Altstadt wurde als Stadterweiterung zwischen 1872 und 1890 realisiert. Das Quartier zeichnet sich mit seinen Prachtfassaden, Erkern und historisierenden Plastiken durch eine überaus repräsentative Gründerzeitbebauung aus, die zwar die Kriegszerstörungen überstanden hatte, jedoch während der DDR-Zeit zusehends verfiel (Foto 1). Zwischen 1990 und 1997 erfolgten durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten forcierte, umfassende Sanierungsmaßnahmen im zentralen Bereich, die schließlich auch die angrenzenden Straßenzüge erfassten. Das Südliche Stadtzentrum wurde 1991 als Erhaltungssatzungsgebiet ausgewiesen bzw. im selben Jahr in das Sonderförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne“ aufgenommen (vgl. MAGDEBURG, STADTPLANUNGSAMT 1995, S. 99ff.). Die vorhandenen Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet – dieses wird durch die Hegel-, die Stern-, die Kepler- und die Bölschestraße sowie den Hasselbachplatz gebildet – konzentrieren sich nahezu ausschließlich in den unsanierten Häusern. Neben der Wohnfunktion kennzeichnen teilweise gehobene Geschäfte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Kneipen sowie tertiäre Nutzungen (Rechtsanwaltskanzleien, Notarbüros) das Quartier. Das Südliche Stadtzentrum verzeichnet seit 2001 bei den innerstädtischen Umzügen einen zunehmend positiven Saldo bzw. im Vergleich zu den anderen beiden Untersuchungsgebieten die höchste Steigerungsrate bei der Entwicklung der Einwohnerzahlen (vgl. LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK 2005, S. 30ff.).

Buckau

Der südöstlich der Innenstadt gelegene Stadtteil Buckau entwickelte sich bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts als Zentrum des Maschinenbaus. In direkter Nachbarschaft zu den Fabriken entstanden Arbeiterquartiere, welche aufgrund der enorm wachsenden Einwohnerzahlen in der Zeit der Industrialisierung durch überwiegend kleine und schlecht



Foto 1: Magdeburg, Sternstraße
Foto: WEIST 2005

ausgestattete Wohnungen charakterisiert waren. Während der DDR-Zeit wurde die Wohnbausubstanz wie die gesamte Infrastruktur enorm vernachlässigt, so dass sich in der Folgezeit ein Bevölkerungsrückgang von etwa 50 % einstellte. Mit einer Wohnungsleerstandsquote von rund 46 % markiert Buckau im Vergleich zu anderen Stadtteilen den Höchstwert in dieser Negativskala. 1991 wurde in Buckau ein 84 Hektar großes Sanierungsgebiet ausgewiesen, deren Fördermittel 2001 mit der Aufnahme in die Landes-

initiative URBAN 2001 ergänzt wurden (vgl. MAGDEBURG, STADTPLANUNGSAMT 2005, S. 11ff.). Da die in den neunziger Jahren festgelegten Sozialpläne bzw. Mietobergrenzen heute überwiegend ausgelaufen sind, können potenzielle Verdrängungsprozesse nicht mehr abgeschwächt werden. Die Gründerzeitgebäude der untersuchten Straßenzüge – hierzu gehören die Basedow-, die Klosterberge-, die Coqui- und die Neue Straße – wurden v.a. in den frühen neunziger Jahren saniert (Foto 2). Bis auf einzelne



Foto 2: Basedowstraße
Foto: WEIST 2005

Ausnahmen ist dieses Untersuchungsgebiet durch eine reine Wohnfunktion charakterisiert. In Buckau setzen sich die Einwohnergewinne aus überregionalen Wanderungsüberschüssen und einer seit dem Jahr 2000 positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung zusammen. Die innerstädtische Umzugsrate – sowohl bei den Zuzügen als auch bei den Wegzügen – ist fast doppelt so hoch wie der gesamtstädtische Wert (vgl. LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK 2005, S. 30ff.).

Stadtfeld Ost

Bis zum Zweiten Weltkrieg war dieser westlich der Innenstadt liegende Stadtteil ein angesehenes Quartier, in dem vorwiegend Beamte wohnten. Die drei untersuchten Straßen in Stadtfeld Ost – Schellheimer Platz, Matthiissonstraße und Immermannstraße – sind durch gehobene repräsentative Gründerzeitbauten gekennzeichnet, die einen nahezu vollständigen Sanierungsstand aufweisen. Die augenscheinlich geringen Wohnungsleerstände sind überwiegend dispers auf einzelne Wohneinheiten verteilt. Der Schellheimer Platz unterscheidet sich aufgrund der Weitläufigkeit seiner Platzanlage – auf dem sich ein großer Kinderspielplatz befindet – von vergleichbaren Wohngebieten. Dieser Raumeindruck wird durch das vorhandene Straßengrün sowie die Vorgärten am Schellheimer Platz und in der Immermannstraße unterstützt

(Foto 3). Die Matthiissonstraße zeichnet sich durch eine ausschließliche Wohnnutzung aus, während am Schellheimer Platz mehrere gastronomische Einrichtungen sowie in den angrenzenden Straßen auch tertiäre Nutzungen (z.B. Rechtsanwaltskanzleien) existieren. In der Immermannstraße charakterisieren neben Gaststätten und einfachen Dienstleistungen erhebliche Leerstände die Ladenzeile. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen beruht vorwiegend auf den Überschüssen der innerstädtischen Umzugsmobilität, deren Werte zwischen 1997 und 2000 ihr Maximum erreichten (vgl. LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK 2005, S. 30ff.).

Gentrification in Magdeburg?

Bei der Überprüfung, inwiefern in den Untersuchungsgebieten soziale Aufwertungs- bzw. sogar Gentrification-Prozesse identifiziert werden können, wird zuerst die sozialstrukturelle Zusammensetzung der Quartiersbewohner aus dem Jahr 2005 mit derjenigen vor zehn Jahren verglichen. Auf dieser Grundlage sollen folgende forschungsleitenden Fragen beantwortet werden: Gehen die Umschichtungen mit Verdrängungen einher? Welche Bevölkerungsgruppen tragen in den einzelnen Quartieren maßgeblich zur Ausbildung und Fortsetzung innerstädtischer Aufwertungsprozesse bei? Und welche konkreten Wohnpräferenzen lösen die Umzugsentscheidungen

zugunsten zentral-urbaner Wohnstandorte insbesondere aus?

Die Analyse des Wandels der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Quartiersbewohner fokussiert hier auf drei unterschiedlichen Merkmalskategorien: den „klassischen“ sozioökonomischen Indikatoren (Einkommen, Berufsstatus, Bildungsniveau), einer subjektiven Selbsteinschätzung der Soziallage sowie einer Quantifizierung der Anteile „neuer“ Haushaltstypen bzw. der Pioniere und Gentrifier auf der Grundlage sozialstatistischer Merkmale.

Sozioökonomische Merkmale der Quartiersbewohner

Im Südlichen Stadtzentrum konzentrieren sich insbesondere einkommensstärkere Haushalte: 30,2 % der Befragten beziehen ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 2.600 €. Damit übersteigt der Anteil der Haushalte in dieser (durch den Mikrozensus vorgegebenen) obersten Einkommenskategorie im Wohnquartier den gesamtstädtischen Anteil um mehr als



Foto 3: Magdeburg, Immermannstraße
Foto: WEIST 2005

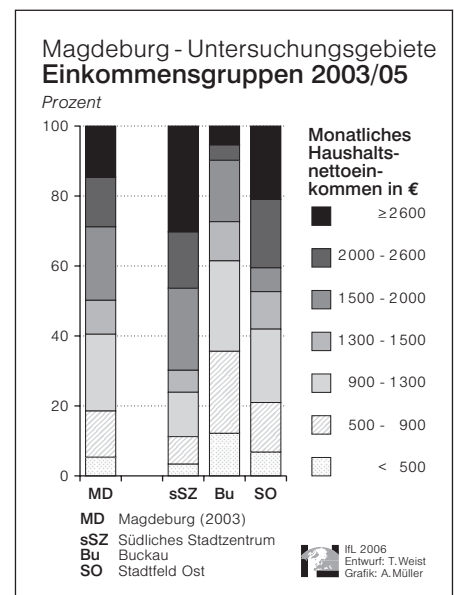


Abb. 3: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Magdeburg (Mai 2003) und in den Untersuchungsgebieten (Juni 2005)

Quelle: LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK: Mikrozensus Magdeburg, Stand: Mai 2003 sowie eigene Erhebung (Juni 2005)

das Doppelte. Umgekehrt liegt der Anteil der Haushalte in den vier unteren Einkommenskategorien (unterhalb von 1.500 €) im Südlichen Stadtzentrum weit unterhalb des gesamtstädtischen Wertes. In Stadtfeld Ost kann zumindest für die beiden oberen Einkommensklassen ein ähnliches Verteilungsmuster beobachtet

werden. In Buckau hingegen weisen die unteren Einkommenskategorien deutlich überproportionale Anteile auf (Abb. 3). Noch Mitte der neunziger Jahre hingegen wiesen einkommensschwache Personen in den Gründerzeitgebieten einen nur leicht unterdurchschnittlichen Anteil in Relation zur Gesamtstadt auf – ein Hinweis auf beträchtliche soziale Umschichtungsprozesse in den vergangenen zehn Jahren.

Auch bezüglich des Berufsstatus lässt sich analog der Einkommensverteilung ein dichotomes Muster zwischen dem Südlichen Stadtzentrum und Stadtfeld Ost einerseits sowie Buckau andererseits beobachten. Im Jahr 1995 lag in den Gründerzeitgebieten der Anteil der Personen in höheren Berufspositionen (Beamte, Angestellte, Selbständige) mit 25 % leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Vergleich dazu liegt Buckau im Jahr 2005 mit 21,9 % etwas darunter. Die Straßenzüge in Stadtfeld Ost (43,1 %) und im Südlichen Stadtzentrum (44,7 %) weisen dagegen auch bei diesem Indikator eine deutliche Dominanz dieser sozialstatushöheren Gruppen auf (Abb. 4).

Zwar kann eine quartierspezifische Ausdifferenzierung von Bevölkerungsgruppen mit jeweils unterschiedlichen Berufspositionen statistisch verifiziert werden – immerhin besteht ein statistisch hochsignifikanter Zusammenhang mittlerer Stärke (Kontingenzkoeffizient = 0,346) zwischen dem Berufsstatus und den betrachteten Quartieren. Allerdings sind in allen Untersuchungsgebieten

auch die weniger gutsituierten Erwerbspersonen vertreten: So übersteigt im Südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost die tatsächliche Anzahl der Rentner die erwartete Häufigkeit – also bei einer Bevölkerungsgruppe, die im Sinne des Gentrification-Ansatzes als verdrängungsgefährdet gilt.

Hinsichtlich des formalen Bildungsniveaus fallen die Unterschiede zwischen den Quartieren wesentlich geringer aus: Während Mitte der 1990er Jahre Personen mit höheren Bildungsabschlüssen (Abitur oder Hochschulabschluss) in Gründerzeitgebieten mit 20 % dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprachen, besitzen heute zwei Drittel der Befragten einen solchen Abschluss. Dabei weisen alle Gründerzeitgebiete etwa diesen Anteil auf. Nur die Bewohner in den Untersuchungsgebieten des Südlichen Stadtzentrums weichen aufgrund ihres in keinem anderen Quartier erreichten Anteils von Personen mit dem höchsten, also dem Hochschulabschluss (37,3 %) noch etwas stärker „nach oben“ ab, wobei für dieses Merkmal der Anteil selbst in Stadtfeld Ost (25,8 %) diesmal deutlich geringer ist.

Subjektive Selbsteinschätzung der Soziallage

Parallel zu den oben dargestellten sozioökonomischen Kriterien wurde auch die subjektive Einschätzung der Soziallage abgefragt. Hierfür sollten die Befragten anhand einer Skala von „0“ bis „10“ zum einen ihre eigenen Chancen in der Gesellschaft beurteilen, zum anderen ihre berufliche Entwicklung der vergangenen fünf Jahre bewerten. Beide Fragen wurden bereits in der Segregationsstudie Mitte der neunziger Jahre gestellt, wobei die Ergebnisse für die Gründerzeitgebiete seinerzeit keine Abweichungen vom gesamtstädtischen Durchschnitt ergaben (vgl. HARTH et al. 1996, S. 180).

Die Bewohner des Südlichen Stadtzentrums schätzen ihre gesellschaftlichen Chancen heute wesentlich höher ein als in den anderen untersuchten Gebieten. Fast 70 % der Befragten beurteilen hier ihre Chancen als hoch (Skalenwerte 8 bis 10), geringe Chancen (Skalenwerte 0 bis 3) sieht hingegen keiner der Befragten. Demgegenüber bezeichnen nur etwa 45 % der Befragten in Stadtfeld Ost und knapp 40 % derjenigen in Buckau ihre Chancen als hoch, wobei im letztgenannten Untersuchungsgebiet außerdem mehr

als ein Viertel aller Angaben auf die Kategorie „geringe Chancen“ entfallen.

Bei der Bewertung des beruflichen Werdegangs zeigt sich wiederum das bereits beobachtete polarisierte Muster zwischen dem Südlichen Stadtzentrum und Stadtfeld Ost mit jeweils deutlich überproportionalen Anteilen von Personen mit Aufstiegswahrnehmung (Skalenwerte 8 bis 10) einerseits sowie Buckau mit jeweils unterdurchschnittlichen Anteilen andererseits (Abb. 5).

Es fällt auf, dass die Einschätzung der beruflichen Entwicklung mit den zuvor dargestellten sozioökonomischen Merkmalsausprägungen in den einzelnen Quartieren übereinstimmt, demgegenüber jedoch die Bewertung der eigenen Chancen in der Gesellschaft diesbezügliche Abweichungen aufweist: Die Wahrnehmung der gesellschaftlichen Chancen wird dabei relativ stark durch den beruflichen Status bestimmt (statistisch signifikanter Zusammenhang mittlerer Stärke: Kontingenzkoeffizient = 0,544). Dabei bewirkt v.a. ein hoher Anteil von Studenten – die ihre gesellschaftlichen Chancen nahezu geschlossen als hoch angeben – sowie von Beamten und Selbständigen an der Quartiersbevölkerung eine positive Selbsteinschätzung. Die starke Präsenz dieser Berufsgruppen insbesondere im Südlichen Stadtzentrum, aber auch partiell in Buckau führt somit zu einer positiveren Einschätzung der gesellschaftlichen Chancen im Vergleich zur Bewertung des beruflichen Werdegangs.

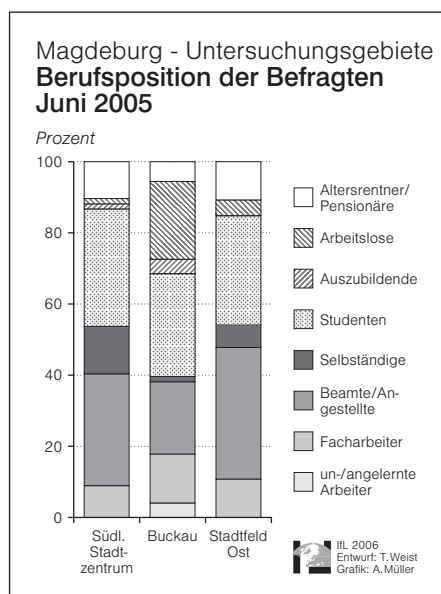


Abb. 4: Berufsposition der Befragten in den Untersuchungsgebieten (Juni 2005)
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005)

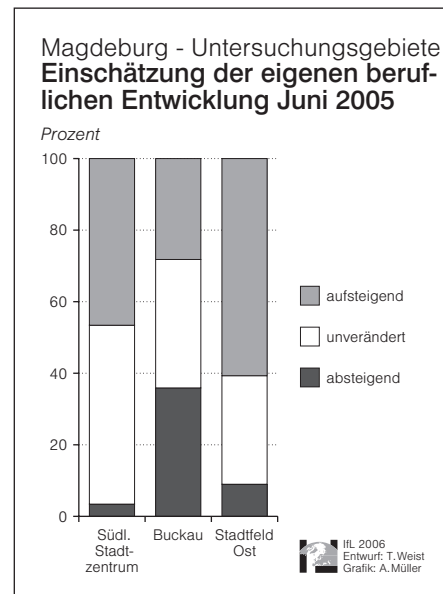


Abb. 5: Einschätzung der eigenen beruflichen Entwicklung (Juni 2005)
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005)

Magdeburg – Untersuchungsgebiete
Anteil „neuer“ Haushaltstypen an den jeweiligen Stichproben 1995 und 2005*

	Wohn-gemein-schaften	Allein-lebende < 35 Jahre	Alleiner-ziehende	Doppel-verdiener ohne Kinder	Doppel-verdiener mit Kinder
Gründerzeit-gebiete 1995 [N=221]	„fast keine“	ca. 3	ca. 5	ca. 6	keine Angabe
Südliches Stadt-zentrum 2005 [N=67]	25,4	14,9	6	10,4	7,5
Buckau 2005 [N=79]	8,9	15,2	17,7	1,3	3,8
Stadtfeld Ost 2005 [N=66]	21,2	13,6	6,1	3,0	9,1

Angaben in Prozent

* Genaue Werte für 1995 liegen nur für die gesamtstädtische Ebene vor. Da seinerzeit die entsprechenden Anteile in den Gründerzeitgebieten keine Abweichungen davon aufwiesen – jedoch als genaue Prozentwerte nicht ausgewiesen sind – werden diese hier lediglich als gerundete Näherungswerte angegeben.

„Neue“ Haushaltstypen bzw. Pioniere und Gentrifier

Entsprechend den Annahmen des Gentrification-Ansatzes, dass bestimmte „neue“ Haushaltstypen eine besondere Relevanz für den Aufwertungsprozess aufweisen, werden nachfolgend diese Bevölkerungsgruppen in ihrer quantitativen Bedeutung dargestellt. Hierzu werden die Mitte der neunziger Jahre ermittelten Anteile der „neuen“ Haushaltstypen, die wiederum keine Abweichungen zwischen der gesamtstädtischen Ebene und den Gründerzeitgebieten erkennen lassen, mit denen in der aktuellen empirischen Untersuchung verglichen (Tab. 1).

Die Tabelle zeigt, dass sich bezüglich der dargestellten Haushaltstypen innerhalb einer Dekade beträchtliche Umschichtungsprozesse in den untersuchten Gründerzeitgebieten vollzogen haben. Besonders umfangreich sind die gestiegenen Anteile der jeweiligen Haushaltstypen im Südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost.

Zwei Personengruppen sollen nun genauer betrachtet werden: Der Anteil der Alleinerziehenden hat sich im Vergleich zu 1995 bezogen auf die gesamte Stichprobe etwa verdoppelt (10,4 %), wobei diesem Haushaltstyp im Südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost jedoch eine geringere Bedeutung zukommt. Obwohl dieser Bevölkerungsgruppe im Gentrification-Ansatz aufgrund ihrer Innenstadtorientierung Potenziale für den Aufwertungsprozess zugeschrieben werden, können diese Annahmen

für Magdeburg nicht bestätigt werden. Neben ihren relativ geringen Haushaltseinkommen führen insbesondere die bei Alleinerziehenden hier nur unterdurchschnittlich ausgeprägten gentrification-relevanten Wohnpräferenzen dazu, dass die Umschichtungsprozesse bezüglich dieses Haushaltstyps eine lediglich geringe Dynamik aufweisen.

Ebenso erfordern die unterschiedlichen Anteile der Doppelverdiener ohne Kinder eine detailliertere Betrachtung: Einkommensstarke Paarhaushalte sind in der gesamten Stichprobe im Vergleich zu 1995 nur unterproportional vertreten. Hierbei muss erwähnt werden, dass einkommensstarke Familien – die in der Typisierung als potenzielle Aufwertungsakteure gar nicht vorkommen, hier aber zu Vergleichszwecken ergänzt wurden – in Relation zu den einkommensstarken Paaren eine größere Gewichtung aufweisen (6,6 % im Vergleich zu 5,2 % für die gesamte Stichprobe). Dieses unerwartete Verhältnis gilt insbesondere für Stadtfeld Ost, nicht jedoch für das Südliche Stadtzentrum. Vergleicht man vor diesem Hintergrund die Haushaltszusammensetzung unabhängig vom Einkommen zwischen dem Südlichen Stadtzentrum und Stadtfeld Ost – also jenen beiden Untersuchungsgebieten, die nach den bisherigen Analysen eine erhebliche Konzentration sozialstatus-hoher Bevölkerungsschichten aufweisen – fällt das jeweils spezifische Verhältnis zwischen kinderlosen Paaren und Familien mit Kindern als der entscheidende Unterschied zwischen diesen Quartieren

Tab. 1: Anteil „neuer“ Haushaltstypen an den jeweiligen Stichproben 1995 und 2005
 Quelle: HARTH et al. 1996, S. 179 (für 1995), eigene Erhebung (für 2005)

auf: Während im Südlichen Stadtzentrum 29,9 % aller dortigen Haushalte aus kinderlosen Paaren und nur 13,4 % aus Familien bestehen, betragen die entsprechenden Anteile in Stadtfeld Ost 19,7 % (Paare) und 25,8 % (Familien).

Somit muss für die hier vorliegende Untersuchung die definitionsgemäß angenommene Relevanz einzelner Haushaltstypen für den Aufwertungsprozess relativiert werden, während gleichzeitig dem „alten“ Haushaltstyp Familie nunmehr eine stärkere Gewichtung zugesprochen werden kann.

Neben den als „neue“ Haushaltstypen bezeichneten Personengruppen fokussiert der Gentrification-Ansatz auf die so genannten Pioniere und Gentrifier, die sich hinsichtlich soziodemografischer Strukturmerkmale voneinander unterscheiden, beide jedoch innenstadt-orientierte bzw. gentrificationrelevante Wohnpräferenzen aufweisen. Auf Basis einer an ostdeutsche Gegebenheiten angepassten Akteursdefinition² wurden Mitte der neunziger Jahre in Magdeburg 7,8 % potenzielle Pioniere und 6,0 % potenzielle Gentrifier identifiziert, wobei beide Gruppen – insbesondere die Pioniere – in den Gründerzeitgebieten im Vergleich zur Gesamtstadt sogar nur unterdurchschnittlich vertreten waren. Demgegenüber können heute in den Untersuchungsgebieten durchschnittlich 17,4 % der Befragten als Pioniere und 23,0 % als Gentrifier charakterisiert werden. Im Südlichen Stadtzentrum beträgt der Anteil der Pioniere nur 7,5 %, derjenige der Gentrifier jedoch sogar 37,3 % an den Befragten. In Stadtfeld Ost stellen sich die Anteile mit 16,4 % (Pioniere) und 17,9 % (Gentrifier) ausgeglichen dar, während in Buckau die Pioniere (26,6 %)

² Nach einer klassischen Definition (vgl. DANGSCHAT U. FRIEDRICHS 1988) sind Pioniere zwischen 18 und 35 Jahre alt, verfügen mindestens über Abitur, beziehen ein Pro-Kopf-Einkommen bis 2.000 DM und weisen eine Haushaltsgröße von ein bis sechs Personen (keine Kinder) auf; Gentrifier sind zwischen 26 und 45 Jahre alt, haben einen beliebigen formalen Bildungsabschluss, beziehen ein Pro-Kopf-Einkommen von mindestens 2.000 DM und weisen eine Haushaltsgröße von ein oder zwei Personen (keine Kinder) auf. Eine an ostdeutsche Verhältnisse angepasste Definition setzt die Einkommensgrenze auf 1.500 DM herab und das Bildungsniveau bei Pionieren auf eine zehnjährige Schulbildung (vgl. HARTH et al. 1996, S. 183ff.).

gegenüber den Gentrifiern (15,2 %) dominieren. Daraus könnte die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sich in Buckau ein Gentrification-Prozess im Anfangsstadium befindet, während dieser im Südlichen Stadtzentrum bereits fortgeschritten ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in allen dargestellten Merkmalskategorien – nach sozioökonomischen Kriterien, subjektiven Selbsteinschätzungen und den „neuen“ Haushaltstypen bzw. Pionieren/Gentrifiern – im Vergleich zu den vor zehn Jahren eruierten Ergebnissen beträchtliche soziale Umschichtungsprozesse in allen drei Untersuchungsgebieten identifiziert werden können, die im Südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost als soziale Aufwertungsprozesse erfolgten. Im Südlichen Stadtzentrum scheinen diese Entwicklungen am weitesten fortgeschritten zu sein. Inwieweit die festgestellten sozialen Aufwertungsprozesse durch den Gentrification-Ansatz erklärt werden können, wird im Folgenden thematisiert, wobei die Umschichtungsprozesse im Kontext möglicher Verdrängungsgefährdungen, der maßgeblichen Aufwertungsakteure sowie der die Umzugsentscheidungen auslösenden Wohnpräferenzen analysiert werden.

Verdrängungsgefährdungen

Können bei den dargestellten sozialstrukturellen Umschichtungen nun die für Gentrification-Prozesse typischen Verdrängungen alteingesessener Bewohner festgestellt werden? Da eine Erhebung der in den letzten Jahren aus den Gründerzeitgebieten weggezogenen Bevölkerungsgruppen bzw. deren Fortzugsmotive im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich war, wurden alternativ die angegebenen Umzugsgründe derjenigen Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren fortziehen wollen, zur Beantwortung der Frage herangezogen. Die auf Verdrängungsgefährdungen hinweisenden Antwortkategorien „Miete wird zu hoch“ bzw. die wahrgenommene Entfremdung des Wohnquartiers („Durch die ständigen Veränderungen – z.B. neue Geschäfte, Sanierung etc. – ist dies längst nicht mehr ‚mein‘ Wohngebiet“) wurden relativ selten angegeben: Von insgesamt 206 Nennungen entfallen nur acht Angaben auf die steigenden Mieten und zwei Angaben auf die wahrgenommene Entfremdung. Allerdings ergibt sich eine bemerkenswerte Differenz zwischen

dem Südlichen Stadtzentrum und den beiden anderen Untersuchungsgebieten. Während diese Antwortkategorien in Buckau überhaupt nicht und in Stadtfeld Ost lediglich dreimal (hohe Miete) angegeben wurden, entfällt die Mehrheit dieser Nennungen allein auf das Gebiet des Südlichen Stadtzentrums (hohe Miete: fünfmal, Entfremdung: zweimal) und hierbei insbesondere auf die Sternstraße. Auffällig erscheint hier zudem, dass von der zu hohen Miete ausschließlich Studenten in überwiegend großen Wohngemeinschaften – und ältere Personen hingegen gar nicht – betroffen sind.

Somit sind Verdrängungen aktuell nur von sehr geringer Bedeutung und zeigen sich zudem nur in lokal begrenzten Gebietseinheiten, stellen also vielmehr eine Ausnahme anstatt ein Charakteristikum dar. Dieser Befund deckt sich mit Ergebnissen, die auch in anderen Großstädten Ostdeutschlands unter den Bedingungen eines Mietermarktes festgestellt werden können (vgl. HILL u. WIEST 2004, S. 26ff.).

Akteure im Aufwertungsprozess

Die Darstellung der sozialstrukturellen Zusammensetzung hat gezeigt, dass im Vergleich zur Mitte der neunziger Jahre aktuell deutlich sozialstatushöhere Bevölkerungsgruppen in den Untersuchungsgebieten leben. Jedoch wurden noch keine Aussagen darüber getroffen, zu welchen Zeitpunkten diese Veränderungen hauptsächlich erfolgten. Zu diesem Zweck werden im Folgenden die Sozialstrukturmerkmale der heutigen Bewohner (nachfolgend als „Bestand“ bezeichnet) mit denjenigen der Zugezogenen verglichen, wobei letztere in zwei nach Wohndauer differenzierten Kategorien unterteilt werden (vor 4 bis 7 Jahren Zugezogene, seit 3 Jahren Zugezogene). Beim Vergleich muss jedoch beachtet werden, dass unter dem Bestand auch alle Zugezogenen bereits subsumiert sind. Zusätzlich werden als vierte Gruppe die Personen mit Umzugsabsicht betrachtet, um prospektive Aussagen zu ermöglichen (Tab. 2).

Es können v.a. zwei unterschiedliche Entwicklungsmuster beobachtet werden: Zum einen stellen bestimmte Strukturmerkmale aufweisende Bewohnergruppen unter den seit drei Jahren Zugezogenen gegenüber der bestehenden Quartiersbevölkerung einen überproportionalen Anteil dar. Hierzu gehören Studenten, Personen mit Abitur,

Wohngemeinschaften und Bewohner, die ihre gesellschaftlichen Chancen als hoch einschätzen. Diese allesamt miteinander korrelierenden Merkmale sind die Folge des seit wenigen Jahren verstärkten Zuzugs von Studenten nach Magdeburg (vgl. LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK 2005, S. 18). Charakteristisch ist zudem die zukünftig überproportionale Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe, die somit wahrscheinlich lediglich jeweils temporär zu einer größeren Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum beiträgt. Die beschriebenen Tendenzen für diese Akteursgruppe können für alle drei Untersuchungsgebiete idealtypisch festgestellt werden.

Zum anderen erfolgten hauptsächlich im Zeitraum vor vier bis sieben Jahren überproportional häufige Zuzüge von Personengruppen, die nun im Quartier verbleiben und nur unterdurchschnittliche Wegzugsabsichten artikulieren. Hierbei lassen sich nun quartiersspezifische Schwerpunkte identifizieren: Im Südlichen Stadtzentrum treffen diese Entwicklungen auf Hochschulabsolventen, Gentrifier, Beamte und Angestellte sowie Personen mit beruflicher Aufstiegserfahrung zu, wobei für die beiden letztgenannten Gruppen abweichend ein Hauptzuzugszeitraum innerhalb der letzten drei Jahre gilt. In Stadtfeld Ost repräsentieren drei Bevölkerungsgruppen dieses Muster: Neben Personen innerhalb der höchsten Einkommenskategorie sowie Beamten und Angestellten müssen dabei insbesondere Familien mit Kindern herausgestellt werden, die früh in dieses Gebiet zogen und eine äußerst geringe Umzugsneigung aufweisen. Demgegenüber variieren die sozialstrukturellen Umschichtungsprozesse in Buckau jedoch erheblich von den beiden zuvor betrachteten Quartieren: Hier kann eine permanente sozialstrukturelle Dynamik bzw. Fluktuation beobachtet werden: Sowohl bei den seit drei Jahren Zugezogenen als auch den Umzugswilligen weisen bestimmte sozialstrukturelle Merkmale überproportionale Anteile gegenüber den entsprechenden Merkmalen beim Bestand auf. Dies gilt für höhere Bildungsabschlüsse, die höchste Einkommenskategorie, die beiden subjektiven Selbsteinschätzungsskalen und für den Pionier- bzw. Gentrifier-Status. Ebenso wollen Beamte und Angestellte überdurchschnittlich häufig wieder fortzie-

Magdeburg – Untersuchungsgebiete Sozialstrukturmerkmale von Bewohnergruppen 2005*

	vor 4-7 Jahren zugezogen			seit 3 Jahren zugezogen			Bestand			Umgzugswillige		
Untersuchungsgebiet N=[...]	sSz [12]	Bu [13]	SO [16]	sSz [50]	Bu [49]	SO [37]	sSz [67]	Bu [79]	SO [67]	sSz [27]	Bu [38]	SO [34]
Haushaltsnettoeinkommen												
bis 2600 €	66,7	100,0	84,6	70,2	93,5	84,8	69,8	94,5	78,9	72,0	94,4	87,1
mehr als 2600 €	33,3	0,0	15,4	29,8	6,5	15,2	30,2	5,5	21,1	28,0	5,6	12,9
Schulabschluss												
ohne, 8. Klasse, 10. Klasse	16,7	69,2	37,4	12,0	34,7	21,6	16,4	46,8	33,3	7,4	34,2	18,2
Abitur	33,3	15,4	31,3	54,0	51,0	59,5	46,3	40,5	40,9	66,7	47,4	63,6
Hochschulabschluss	50,0	15,4	31,3	54,0	14,3	18,9	37,3	12,7	25,8	25,9	18,4	18,2
Berufsstatus												
Student	25,0	16,7	26,7	38,0	42,2	44,4	32,8	28,8	30,8	48,1	41,2	53,1
Beamter / Angestellter	25,0	25,0	40,0	32,0	20,0	36,1	31,3	20,5	36,9	14,8	23,5	31,3
sonstige	50,0	58,3	33,3	30,0	37,8	19,5	35,9	50,7	32,3	37,1	35,3	15,6
Haushaltsstruktur												
alleinlebend, alleinerziehend, Partnerschaft	75,0	76,9	56,2	58,0	71,5	50,0	61,2	70,8	53,0	44,5	71,0	52,9
Familie	8,3	23,1	37,5	12,0	16,3	16,7	13,4	20,3	25,8	18,5	15,8	11,8
Wohngemeinschaft	16,7	0,0	6,3	30,0	12,2	33,3	25,4	8,9	21,2	37,0	13,2	35,3
gesellschaftliche Chancen												
gering	0,0	41,7	13,3	0,0	14,3	0,0	0,0	25,6	4,9	0,0	15,8	0,0
mittel	50,0	33,3	53,3	24,5	51,0	48,6	31,2	35,9	50,8	15,4	26,3	40,6
hoch	50,0	25,0	33,3	75,5	34,7	51,4	68,8	38,5	44,3	84,6	57,9	59,4
beruflicher Wandel												
Abstieg	12,5	50,0	9,1	0,0	25,0	7,1	3,3	35,9	9,1	10,0	20,0	0,0
unverändert	62,5	25,0	27,3	45,0	45,0	21,5	50,0	35,9	30,3	50,0	46,7	18,2
Aufstieg	25,0	25,0	63,6	55,0	30,0	71,4	46,7	28,2	60,6	40,0	33,3	81,8
Gentrification-Akteure												
Pioniere	0,0	23,1	31,3	10,0	36,7	16,2	7,5	26,6	16,4	11,1	36,8	17,6
Gentrifier	58,3	7,7	25,0	36,0	18,4	21,6	37,3	15,2	17,9	29,6	23,7	17,6
sonstige	41,7	69,2	43,7	54,0	44,9	62,2	55,2	58,2	65,7	59,3	39,5	64,8

sSz Südliches Stadtzentrum

Bu Buckau

SO Stadtfeld Ost

Angaben in Prozent

* Die im Text benannten Sachverhalte sind in der Tabelle aus Übersichtsgründen hervorgehoben; außerdem sind einzelne - hier nicht relevante - Kategorien zusammengefasst (z.B. alle Einkommensgruppen bis 2600 € zu einer einzigen Gruppe).

Tab. 2: Sozialstrukturmerkmale von Bewohnergruppen 2005

Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005)

hen. Lediglich Familien mit Kindern – die auch in Buckau zu den eher einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen zählen – möchten nur unterproportional wieder fortziehen. Familien mit Kindern weisen somit sowohl in Stadtfeld Ost (25,8 %) als auch in Buckau (20,3 %) einerseits deutlich höhere Anteile an den Haushaltstypen auf als im Südlichen Stadtzentrum (13,4 %) und artikulieren andererseits auch nur im letztgenannten Quartier überdurchschnittliche Fortzugsabsichten (18,5 %; Stadtfeld Ost: 11,8 % und Buckau: 15,8 %).

Neben den zeitlich begrenzten Wohnstandortorientierungen von Studentenhaushalten bzw. Wohngemeinschaften auf die innerstädtischen Quartiere können also besonders die einkommens-

stärkeren Haushalte, Beamte und Angestellte sowie Familien mit Kindern als diejenigen Akteursgruppen identifiziert werden, die als sozialstatushöhere Bevölkerungsgruppen ihre Wohnperspektiven langfristig mit ihrem aktuellen Wohnstandort verbinden und somit zu einer Konsolidierung auf diesem sozialstrukturellen Niveau beitragen. Während die soziale Umschichtungsdynamik in Stadtfeld Ost weitgehende Stabilisierungstendenzen aufweist und in Buckau hingegen auf sehr hohem Niveau fortbesteht, müssen für das Südliche Stadtzentrum zukünftig mitunter noch beträchtliche Umschichtungsprozesse erwartet werden, die hier – anders als in Buckau – zudem auch mit einigen Verdrängungsprozessen einhergehen könnten.

Wohnpräferenzen

Zunächst soll die Bedeutung gentrificationrelevanter Wohnpräferenzen bei den Befragten identifiziert werden, um den Erklärungsgehalt des Gentrification-Ansatzes für die Untersuchungsgebiete prüfen zu können. Mitte der neunziger Jahre stellten Bevölkerungsgruppen mit solchen Wohnpräferenzen lediglich einen geringen Anteil der Wohnbevölkerung in Magdeburg, während Merkmale wie Miethöhe und Wohnsicherheit von den Befragten als weitaus wichtiger eingestuft wurden. Zum Vergleich dazu sind in Tabelle 3 diejenigen Zuzugsmotive der im Juni 2005 befragten Bewohner dargestellt, die auf gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen basieren.

Dabei zeigt sich, dass der Anteil der gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen

Magdeburg – Untersuchungsgebiete
Nennungen von Zuzugsmotiven
nach der Wohndauer (Mehrfachantworten möglich)

	Südliches Stadtzentrum		Buckau		Stadtfeld Ost	
	≤ 4 Jahre	> 4 Jahre	≤ 4 Jahre	> 4 Jahre	≤ 4 Jahre	> 4 Jahre
große Wohnung	7	2	5	3	4	5
komfortable Wohnung	2	1	2	2	1	3
Zentralität, Citynähe	7	5	2	0	3	0
Gründerzeit-Ambiente	3	0	0	0	0	2
Image, Lebendigkeit	2	0	3	0	2	0
Nähe zu Kneipen, Gastronomie, Kultur	1	0	1	0	1	0
= gentrificationrelevant	22	8	13	5	11	10
gesamte Nennungen (u.a. günstige Miete, Verkehrsanbindung etc.)	67	17	72	26	50	31
Anteil gentrificationre- levanter Motive	32,8 %	47,1 %	18,1 %	19,2 %	22 %	32,3 %

Tab. 3: Nennungen von Zuzugsmotiven nach Wohndauer
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005)

an allen genannten Zuzugsmotiven auch heute noch nicht ausgesprochen hoch ist. Im Vergleich dazu betrug in einer im Jahr 2002 über drei Leipziger Gründerzeitquartiere durchgeführten Studie der entsprechende Anteil durchschnittlich etwa 50 % (vgl. WIEST u. HILL 2004, S. 371). Innerhalb der Untersuchungsgebiete in Magdeburg kommt das Südliche Stadtzentrum diesem Wert am nächsten, wobei hier als wichtigste Zuzugsgründe neben der Wohnungsgröße insbesondere die Citynähe, aber auch subjektive Faktoren wie z.B. Lebendigkeit und Gründerzeit-Ambiente genannt werden. In allen drei Untersuchungsgebieten weisen diejenigen Personen, die seit mehr als vier Jahren im Quartier wohnen, noch etwas stärkere Wohnpräferenzen dieser Art auf als Personen mit einer kürzeren Wohndauer; allerdings verhindert der teilweise geringe Umfang der Nennungen eine detaillierte Bewertung dieses Sachverhalts.

Da gentrificationrelevante Wohnpräferenzen nur einen Teil der Umzüge in die Untersuchungsgebiete erklären, müssen ergänzende Einflussfaktoren für die Innenstadtorientierung identifiziert werden. Hierfür wurden die Vorstellungen abgefragt, die umzugswillige Bewohner mit ihrem „Wunsch-Wohngebiet“ assoziieren. Somit konnten parallel zu den als objektiv charakterisierbaren Umzugsgründen auch subjektiv

vorhandene Images eruiert werden, die eine Umzugsentscheidung wesentlich mitbestimmen. Von denjenigen, die als Lieblings-Wohnort ein innenstädtisches, gründerzeitlich geprägtes Wohnquartier angaben, wurden zwar mit 33,3 % die bereits diskutierten gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen (Citynähe: 12,7 %; Lebendigkeit: 10,3 %; gastronomische/kulturelle Infrastruktur: 10,3 %) genannt, darüber hinaus aber nehmen die Kategorien „Grün und Natur“ (15,4 %), „Ruhe“ (8,5 %) und „Quartiersbewohner“ (9,4 %) denselben hohen Anteil ein. Insofern stellen für Umzugsentscheidungen in innerstädtische Quartiere v.a. die Existenz naturbezogener Merkmale, aber auch die Bewohnerstruktur weitere bedeutsame Faktoren dar. Dieser Befund variiert zwischen den drei betrachteten Quartieren nur geringfügig: Während für die Bewohner in Stadtfeld Ost und in Buckau die natur- bzw. nachbarschaftsbezogenen Merkmale gegenüber den gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen etwas gewichtiger sind, stellt sich diese Relation für die Befragten im Südlichen Stadtzentrum umgekehrt dar. Interessanterweise nennen insbesondere einkommensstarke Haushalte, Personen mit einem höheren Berufsstatus sowie Familien mit Kindern explizit innenstadtorientierte Wohnpräferenzen,

und zwar sowohl die gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen als auch die oben beschriebenen ergänzenden Einflussfaktoren. Insofern bestätigt dieses Ergebnis, dass diese bereits zuvor als für den Aufwertungsprozess wesentlich identifizierten Bevölkerungsgruppen auch hinsichtlich ihrer Präferenzen und Umzugsmotive zu einer langfristigen Stabilisierung innerstädtischer Gründerzeitquartiere beitragen. Da diese Stabilisierung im Gegensatz zu einigen untersuchten Gentrification-Prozessen in westdeutschen Städten weder mit nennenswerten Verdrängungen noch mit sozialstrukturell eindeutig homogenen Bewohnerschaften einhergeht, kann diese Entwicklung zusätzlich zur quantitativen Bedeutung der zunehmenden Einwohnerzahlen auch aufgrund ihrer qualitativen Merkmale als überaus positiv bewertet werden.

Repräsentative Gründerzeitgebiete – Gewinner im Wettbewerb

Die Ausführungen haben verdeutlicht, dass die drei Untersuchungsgebiete aufgrund steigender Einwohnerzahlen sowie einer durch überwiegend sozialstatushohe Bevölkerungsgruppen ausgelösten Nachfrage spezifische Attraktivitätsmerkmale aufweisen müssen. Da diese jedoch nur bedingt durch den Gentrification-Ansatz erklärt werden können, soll abschließend die von den Bewohnern vorgenommene Bewertung ihres eigenen Wohnquartiers dargestellt werden, um die jeweils charakteristischen Wettbewerbsvorteile eruieren zu können.

Im Südlichen Stadtzentrum dominieren Positiveigenschaften wie v.a. die „zentrale Lage“, die „städtische Atmosphäre und Jugendlichkeit“, das „gehobene Wohnen bzw. die alten Häuser“ und die „Kneipen“. Die überaus wenigen als negativ benannten Quartiereigenschaften beziehen sich hingegen auf die „hohen Mietpreise“ und auf die durch den Straßenverkehr und teilweise die Kneipen erzeugten „Lärmbelästigungen“. Auch in Stadtfeld Ost stellen Negativbewertungen eine absolute Ausnahme dar, während die Mehrheit der Angaben auf die „zentrale, aber dennoch ruhige Lage“, die „schönen sanierten Häuser“, die überwiegend „angenehmen Nachbarschaften“, die „Gemütlichkeit eines gewachsenen Stadtgebiets“ und die „Grünstrukturen“ entfällt. In Buckau hingegen werden deutlich überproportional die „gün-

Magdeburg – Untersuchungsgebiete Semantisches Differenzial 2005

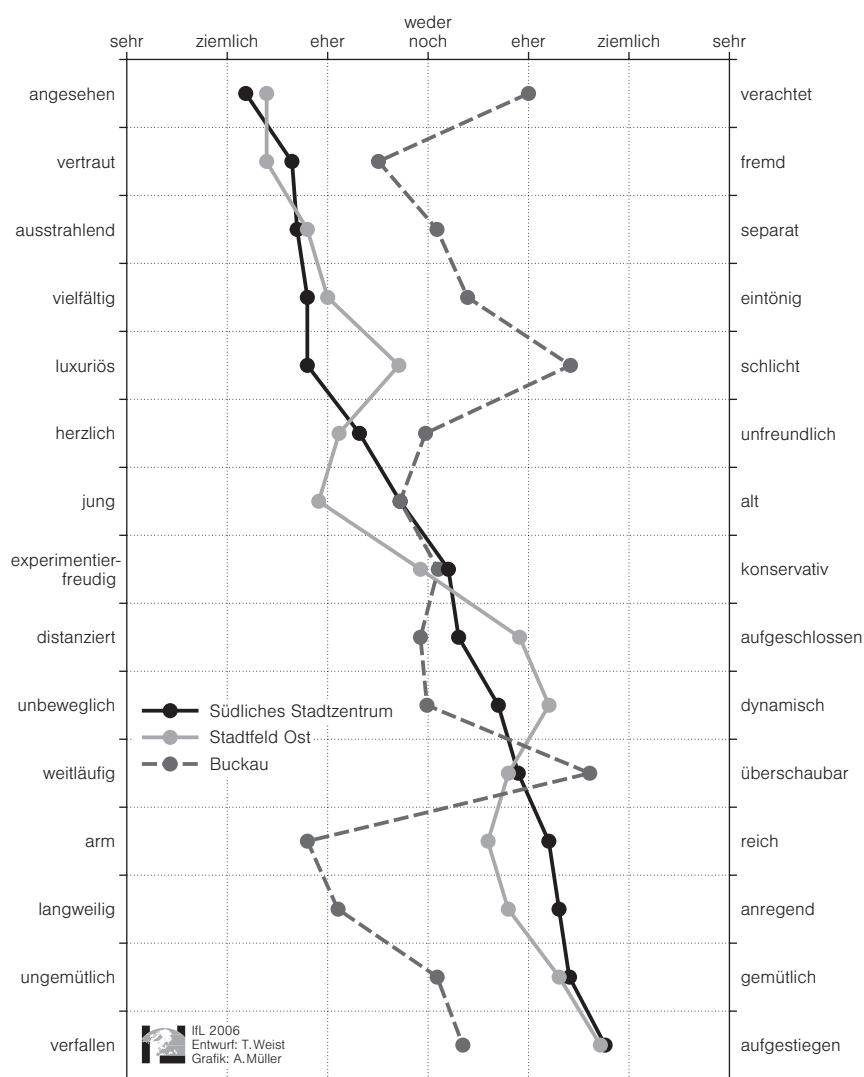


Abb. 6: Semantisches Differenzial für die Untersuchungsgebiete
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005)

Magdeburg – Untersuchungsgebiete Imageausprägungen 2005*

	Gentrifica- tion			Aufwertung			Dynamik			Identität			Soziales		
	jung	luxuriös	reich	vielfältig	angesehen	ausstrahlend	aufgestiegen	dynamisch	experimentierfreudig	vertraut	überschaubar	anregend	aufgeschlossen	herzlich	gemütlich
Buckau		-x	-x		-x						x	-x			
Stadtfeld Ost	x			x	x	x	x	x		x					x
Südliches Stadtzentrum		x	x	x	x	x	x			x		x			x

* Von den 15 Begriffspaaren bzw. Indikatoren wurde für diese Tabelle jeweils die positive Ausprägung angegeben. Ein „x“ kennzeichnet eine relativ deutliche Charakterisierung und ein „-x“ den gegensätzlichen Teil des Begriffspaars.

Tab. 4: Imageausprägungen 2005
Quelle: eigene Erhebung (Juni 2005)

stigen Mietpreise“, die „Sanierungsfortschritte“ und die „zentrale Lage“ als vorteilhaft hervorgehoben, wobei hier mit „Lärm“, „Schmutz“ und einer „störenden Bewohnerschaft“ negativ empfundene Quartierseigenschaften fast genauso häufig genannt werden.

Da Umzugsentscheidungen zugunsten dieser Gründerzeitgebiete unter den Bedingungen einer hohen Bewohnerfluktuation insbesondere auch von vorhandenen Quartiersimages beeinflusst werden, erfolgte zusätzlich eine Image-Auswertung, die auf Basis eines semantischen Differenzials vorgenommen wurde, wobei die Bewohner jeweils ihr eigenes Quartier einschätzen sollten (Abb. 6).

Auffallend ist zunächst die nahezu kongruente Positionierung der Durchschnittslinien für Stadtfeld Ost und für das Südliche Stadtzentrum, wobei ausschließlich der jeweils positiv konnotierte Ausdruck des Begriffspaars von den Befragten als kennzeichnend für ihr Wohngebiet angegeben wird. Die Charakterisierung Buckaus fällt demgegenüber deutlich gegenteilig aus: Hier dominieren negativ besetzte Kategorien wie „verachtet“, „schlicht“ und „arm“.

Die jeweiligen Begriffspaare wurden so konzipiert, dass sie Indikatoren für untersuchungsrelevante Dimensionen darstellen. In Tabelle 4 sind diese Dimensionen und die dazugehörigen Indikatoren dargestellt, wobei die ein Untersuchungsgebiet besonders kennzeichnenden Indikatoren markiert sind.

Das Südliche Stadtzentrum wird von seinen Bewohnern als eindeutig aufgewertet angesehen. Nach Meinung der Befragten haben sich die dafür ursächlichen dynamischen Prozesse weitgehend beruhigt und es konnten sich bereits deutliche identitätsbezogene Strukturen ausbilden. Diese Einschätzungen werden in ähnlicher Weise auch von den Bewohnern in Stadtfeld Ost für ihr Wohnquartier abgegeben. Das Südliche Stadtzentrum wird allerdings wesentlich stärker als Stadtfeld Ost als sozialstatushoch wahrgenommen. Bezüglich dieser mit „Gentrification“ bezeichneten Dimension weist Buckau demgegenüber einen enormen Kontrast auf. Eigenschaften, die eine soziale Verbundenheit oder Offenheit anzeigen, werden im Südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost nur ansatzweise als gebietsprägend benannt, in Buckau hingegen überhaupt nicht.

Zusammenfassung und Ausblick

In allen drei betrachteten innerstädtischen Quartieren Magdeburgs können seit Mitte der neunziger Jahre beträchtliche soziale Umschichtungsprozesse festgestellt werden. Während diese aufgrund der Dominanz sozialstatushoher Bevölkerungsgruppen im Südlichen Stadtzentrum und in Stadtfeld Ost eindeutig als soziale Aufwertungsprozesse beschrieben werden können, bewirken in Buckau eine anhaltend hohe Bewohnerfluktuation sowie die historischen Hypotheken eines abgewerteten Wohnquartiers mit hoher Leerstandsbelastung und einem ausgeprägten Negative Image ein durchaus ambivalentes Entwicklungsmuster.

Die im Kontext der Gentrification-Theorie systematisierten Ursachen und Phasenverläufe, die in westdeutschen Städten für die zunehmende Nachfrage sozialstatushoher Bevölkerungsgruppen nach innerstädtischen Wohnstandorten kennzeichnend waren, können nur bedingt auf die Untersuchungsgebiete übertragen werden: Zum einen werden die Umschichtungen von keinen bedeutsamen Verdrängungsprozessen begleitet, zumal als verdrängungsgefährdet geltende Bevölkerungsgruppen wie z.B. Rentner keineswegs unterdurchschnittlich ansässig sind. Zum anderen können die als gentrificationrelevant bezeichneten Wohnpräferenzen die tatsächlich zunehmende Wohnstandortorientierung auf Innenstadtgebiete nicht genügend erklären. Vielmehr müssen hier die Dimensionen „Grün und Natur“, „Ruhe“ und „Quartiersbewohner“ als gleichwertige Erklärungsfaktoren ergänzt werden. Allerdings zeigt die Analyse auch, dass zumindest das Südliche Stadtzentrum einige Merkmale aufweist, die dem Gentrification-Ansatz entsprechen: Neben den für dieses Quartier besonders hohen Sozialstrukturmerkmalen können hier zudem deutliche Anteile von Gentrifiern und „neuen“ Haushaltstypen, Tendenzen von Verdrängungsgefährdungen sowie der mit Abstand höchste Anteil von Bewohnern mit gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen identifiziert werden. Die Bewertung des eigenen Wohnquartiers inklusive der Einschätzung des Images unterstützt diesen Befund. Demgegenüber zeigen die Ergebnisse in Buckau, dass soziale Aufwertungsprozesse im Sinne des Gentrification-Ansatzes hier nahezu inexistent sind. Vor dem Hintergrund, dass Buckau im Vergleich

zu den beiden anderen Untersuchungsgebieten die höchsten Einwohnerzuwächse verzeichnet, deuten diese Befunde die Differenziertheit innerstädtischer Entwicklungsverläufe sowie die Vielschichtigkeit der ihnen zugrunde liegenden Erklärungsmuster an.

Zu diesen sozial selektiven Umschichtungsprozessen haben die Wahlfreiheiten des Mietermarktes wesentlich beigetragen. Unter diesen Bedingungen gewinnen repräsentative Gründerzeitgebiete im Wettbewerb zwischen den einzelnen Wohngebietstypen erheblich an Bedeutung. Abgesehen von einigen auf alle Gründerzeitgebiete zutreffende Kriterien (z.B. Größe und Ausstattung der Wohnungen, Lagegunst) müssen die Ursachen hierfür nicht einheitlich sein: Für die Bewohner Buckaus stellen insbesondere die geringen Mietpreise und die Sanierungsfortschritte Attraktivitätspotenziale in ihrem Wohngebiet dar. Stadtfeld Ost profitiert neben objektiven Quartierseigenschaften (repräsentative Häuser, Ruhe, grün) zudem von einem ausgesprochen positivem Image, während das Südliche Stadtzentrum v.a. Personen mit gentrificationrelevanten Wohnpräferenzen (insbesondere Citynähe sowie Größe und Qualität der Wohnungen) anzieht.

Als Aufwertungsakteure konnten v.a. einkommensstarke Haushalte, Beamte und Angestellte sowie Familien mit Kindern identifiziert werden. Die Relevanz von Familien für innerstädtische Aufwertungsprozesse könnte mit den seit Ende der neunziger Jahre stark nachlassenden Suburbanisierungsdynamiken im Zusammenhang stehen. Mit diesem Haushaltstyp wird zudem eine Personengruppe als aufwertungsrelevant gekennzeichnet, der in klassischen Gentrification-Klassifikationen bislang eine noch untergeordnete Bedeutung zugesprochen wird. Alle drei Bevölkerungsgruppen weisen einerseits explizit innenstadtorientierte Wohnpräferenzen sowie andererseits lediglich unterdurchschnittliche Fortzugsabsichten aus den Gründerzeitgebieten auf.

Alle Untersuchungsgebiete sind durch ein umfangreiches bauliches Aufwertungs niveau gekennzeichnet. Kleinräumige Untersuchungen auf der Ebene einzelner unsanierter Wohngebäude belegen, dass Investitionen in die Gebäudesubstanz zwar eine notwendige Bedingung für eine soziale Aufwertung darstellen. Eine baulich-investive Stra-

ategie führt jedoch nicht zwangsläufig – wie einige vollständig sanierte Gründerzeitensembles in Buckau verdeutlichen – gleichermaßen zu einer sozialen Aufwertung. Gleichwohl bedarf der Begriff der „gespaltenen Gentrification“, der vor zehn Jahren für die Prozesse in repräsentativen Gründerzeitgebieten in Magdeburg geprägt wurde, einer Neuinterpretation: Entwicklungspfade einer sozialen Umschichtung ohne bislang bedeutsame Aufwertung (Buckau), einer sozialen Aufwertung mit spezifisch ostdeutschen Ausprägungen (Stadtfeld Ost) sowie einer sozialen Aufwertung mit partiellen Gentrification-Merkmalen nach dem klassischen Muster (Südliches Stadtzentrum) können momentan parallel beobachtet werden. Im Zeitalter der Stadtschrumpfung differenzieren sich die stadt- und sozialräumlichen Strukturen derzeit zu sehr aus, als dass die verursachenden Prozesse mit einem einzigen Begriff oder einer einheitlichen Theorie erfasst werden können. Insofern bleibt die spannende Aufgabe, die Quartiere zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu untersuchen und nach einer dann vermutlichen Stabilisierung der Umschichtungsdynamiken im Südlichen Stadtzentrum, v.a. aber in Buckau die jeweils unterschiedlichen Aufwertungspfade rückblickend noch einmal zu beurteilen.

Literatur

- BMVBW [Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen] (Hrsg.) (2002): Bundesweiter Wettbewerb 2001-2002. Werkbericht: „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume. Erhaltene Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtgestaltung“. Berlin.
- DANGSCHAT, J. u. J. FRIEDRICH (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Eine empirische Untersuchung des Wandels von drei Wohnvierteln. Hamburg.
- DEUTSCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden. Jahrgänge 81-90 (1994-2003). Berlin.
- FRIEDRICH, J. (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: FRIEDRICH, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 13-40.
- HANNEMANN, C. (2003): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ur-

- chen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B28, S. 16-23.
- HARTH, A., U. HERLYN u. G. SCHELLER (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrifikationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICHS, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 167-191.
- HARTH, A., U. HERLYN u. G. SCHELLER (1998): Segregation in ostdeutschen Städten. Eine empirische Studie. Opladen.
- HERFERT, G. (2002): Disurbanisierung und Reurbanisierung. Polarisierende Raumentwicklung in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. In: Raumforschung und Raumordnung, 60. Jg., H. 5-6, S. 334-344.
- HILL, A. u. K. WIEST (2004): Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 78, H. 1, S. 25-39.
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND E.V./RING DEUTSCHER MAKLER E.V. unter <http://www.ivd.net> (Zugriff: 13.2.2007)
- LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, AMT FÜR STATISTIK (2005): Bevölkerungsbestand, Bevölkerungsveränderungen in Magdeburg im Jahr 2004. Magdeburger Statistische Blätter H. 54. Magdeburg.
- LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, STADTPLANUNGSAMT (1995): Südwestliche Stadterweiterung. Dokumentation H. 30. Magdeburg.
- LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG, STADTPLANUNGSAMT (2005): Sanierungsgebiet Buckau. Städtebaulicher Rahmenplan. Fortschreibung 2004. Dokumentation H. 94. Magdeburg.
- STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Wiesbaden.
- WEIST, T. (2006): Innerstädtische Aufwertungsprozesse in der ostdeutschen Schrumpfungslandschaft. Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven in Magdeburger Quartieren. In: Arbeitsberichte des Geographischen Instituts der Humboldt-Universität zu Berlin, H. 119. Berlin.
- WIEST, K. u. A. HILL (2004): Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? In: Raumforschung und Raumordnung, 62. Jg., H. 6, S. 361-374.

Diplom-Geograph THORSTEN WEIST
Humboldt-Universität zu Berlin
Geographisches Institut
Lehrstuhl Angewandte Geographie
Rudower Chaussee 16
12489 Berlin
thorsten.weist@geo.hu-berlin.de